

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Sundy Service Group Co. Ltd**  
**宋都服务集团有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：9608)

## 截至2020年12月31日止年度之全年業績公告

宋都服务集团有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2020年12月31日止年度（「本報告期」或「2020財年」）之綜合業績，連同截至2019年12月31日止年度（「2019財年」）之比較數字。本集團本報告期之全年業績已經本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並經董事會於2021年3月31日批准。

本公告所載若干金額及百分比數字已約整或已四捨五入至小數點後一位或兩位數。任何表格、圖表或其他地方所示總額與所列數額總和如有任何差異乃因四捨五入所致。

### 業績摘要

#### 摘要

#### 本集團財務表現

- 於2020財年實現收入人民幣256.7百萬元，較2019財年收入人民幣222.5百萬元增長15.4%。
- 四類業務線的收入構成為：(i)物業管理服務於2020財年實現收入人民幣128.2百萬元，佔總收入49.9%，較2019財年收入人民幣95.7百萬元增長34.0%；(ii)非業主增值服務於2020財年實現收入人民幣69.1百萬元，佔總收入26.9%，較2019財年收入人民幣51.5百萬元增長34.2%；(iii)社區增值服務2020財年實現收入人民幣42.5百萬元，佔總收入16.6%，較2019財年收入人民幣54.6百萬元下降22.2%；及(iv)其他業務於2020財年實現收入人民幣16.9百萬元，佔總收入6.6%，較2019財年收入人民幣20.7百萬元下降18.4%。
- 於2020財年實現毛利人民幣77.9百萬元，較2019財年毛利人民幣64.9百萬元增長20.0%。2020財年毛利率為30.3%，較2019財年毛利率29.2%上升1.1個百分點。

- 於2020財年實現年內收益人民幣32.9百萬元，較2019財年人民幣35.2百萬元下降6.5%，主要是由於2020財年產生上市開支人民幣19.0百萬元，拉低了年內收益。剔除上市開支及稅後影響，本集團2020財年經調整淨收益為人民幣47.1百萬元，較2019財年人民幣41.7百萬元上升12.9%。
- 截至2020年12月31日，現金及現金等價物達到人民幣192.2百萬元，較截至2019年12月31日人民幣137.6百萬元同比增加39.7%，主要由於經營活動現金淨流入的增長。
- 截至2020年12月31日，本集團物業管理服務的在管建築面積（「**建築面積**」）為8.2百萬平方米，較截至2019年12月31日約5.9百萬平方米增長約39.0%。截至2020年12月31日，本集團合約建築面積達11.3百萬平方米。
- 於2021年1月18日，本公司已成功於聯交所主板上市。經扣除上市開支後，上市籌集所得款項淨額約為133.2百萬港元。
- 董事會不建議就截至2020年12月31日止年度派付任何末期股息（2019年：無）。

綜合損益及其他全面收益表  
截至2020年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3(a)	256,703	222,474
銷售成本		<u>(178,845)</u>	<u>(157,605)</u>
毛利		77,858	64,869
其他收入	4	4,203	737
其他虧損淨額	4	-	(2)
銷售及營銷開支		(703)	(770)
行政開支		(36,240)	(19,197)
貿易應收款項減值虧損		(2,585)	(465)
其他開支		<u>(126)</u>	<u>(106)</u>
經營收益		<u>42,407</u>	45,066
融資收入		1,372	3,240
融資成本		<u>(521)</u>	<u>(2,766)</u>
融資收入淨額	5(a)	<u>851</u>	474
分佔合營企業收益		<u>266</u>	<u>976</u>
除稅前收益	5	43,524	46,516
所得稅	6	<u>(10,672)</u>	<u>(11,280)</u>
年內收益		<u>32,852</u>	<u>35,236</u>
年內其他全面收益(稅後及經重新分類調整)			
其後可能不會重新分類至損益的項目： 換算本公司財務報表的匯兌差額		(1)	-
其後可能重新分類至損益的項目： 換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額		(7)	(26)
年內全面收益總額		<u>32,844</u>	<u>35,210</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至2020年12月31日止年度  
(以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
下列人士應佔收益：			
本公司權益股東		32,658	35,142
非控股權益		<u>194</u>	<u>94</u>
年內收益		<u><u>32,852</u></u>	<u><u>35,236</u></u>
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益股東		32,650	35,116
非控股權益		<u>194</u>	<u>94</u>
年內全面收益總額		<u><u>32,844</u></u>	<u><u>35,210</u></u>
每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣分)		<u><u>1.36</u></u>	<u><u>1.49</u></u>

**綜合財務狀況表**  
 於2020年12月31日  
 (以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		22,347	23,939
無形資產		285	337
使用權資產		250	500
投資物業		734	1,702
於合營企業的投資		1,550	1,284
遞延稅項資產		3,475	3,007
<b>非流動資產總值</b>		<u>28,641</u>	<u>30,769</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		202	284
合同資產		538	7,599
貿易及其他應收款項	8	51,084	33,669
受限制銀行結餘		8,501	5,778
現金及現金等價物		192,195	137,559
<b>流動資產總值</b>		<u>252,520</u>	<u>184,889</u>
<b>流動負債</b>			
合同負債		34,319	40,483
承租人墊款		747	384
貿易及其他應付款項	9	125,628	74,819
租賃負債		1,121	2,064
即期稅項		2,065	10,513
<b>流動負債總額</b>		<u>163,880</u>	<u>128,263</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>88,640</u>	<u>56,626</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>117,281</u>	<u>87,395</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2020年12月31日

(以人民幣元列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
合同負債		—	2,543
租賃負債		<u>8</u>	<u>913</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u><u>8</u></u>	<u><u>3,456</u></u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>117,273</u></u>	<u><u>83,939</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		7	7
儲備		<u>115,988</u>	<u>83,338</u>
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<u>115,995</u>	83,345
<b>非控股權益</b>		<u>1,278</u>	<u>594</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>117,273</u></u>	<u><u>83,939</u></u>

# 綜合財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列示)

## 1 重大會計政策

### (a) 合規聲明

綜合財務報表已根據所有適用國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，該集體名詞包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋。該等財務報表亦符合香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文。下文披露本集團所採納的重大會計政策。

國際會計準則理事會已頒佈若干經修訂國際財務報告準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效或可提早採用。附註1(c)提供初次應用該等變更導致會計政策出現任何變動的資料，惟有關變動於該等財務報表中所反映的當前會計期間與本集團相關。

### (b) 財務報表編製基準

截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於合營企業的權益。

本公司於2017年5月5日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2021年1月18日（「上市日期」）在聯交所主板上市（「上市」）。本集團的主要業務為在中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務及相關服務。

綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列，約整至最接近的千位數，為呈列貨幣。綜合財務報表以歷史成本為基準編製。

人民幣為本公司於中國內地成立的附屬公司的功能貨幣。本公司及其於中國內地以外的附屬公司的功能貨幣為港元。本集團將本公司及其於中國內地以外的附屬公司的財務報表由港元換算為人民幣。

遵照國際財務報告準則編製財務報表須由管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及資產、負債、收入及開支的呈報金額。此等估計及相關假設基於過往經驗及被認為在各種情況下屬合理的多項其他因素，從而作為判斷未能從其他來源確定的資產及負債賬面值的基準。實際結果可能與此等估計有所不同。

此等估計及相關假設按持續基準予以審閱。會計估計的修訂於對估計作出修訂的期間確認（倘該項修訂僅影響該期間）或於修訂期間及未來期間確認（倘該項修訂影響本期間及未來期間）。

管理層在應用國際財務報告準則時所作出對財務報表具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註2論述。



## (c) 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效或可提早採用。誠如本公司日期為2020年12月31日的招股章程所披露，本集團已採用於2020年1月1日開始的財政年度生效的所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，於本集團財務報表所呈列的所有期間內貫徹應用。

本集團尚未應用於當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

## 2 會計判斷及估計

估計及判斷根據歷史經驗及其他因素（包括在各種情況下認為屬合理的未來事件預期）持續進行評估。

編製該等財務報表時的估計不確定因素的主要來源如下：

### (i) 貿易及其他應收款項減值

本集團使用預期信貸虧損模式估計呆壞賬的減值虧損。該等貿易及其他應收款項的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行估計，並就於報告日期債務人的特定因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

倘預期與原本估計有差異，則有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

### (ii) 確認遞延稅項資產

有關已結轉稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，使用於各報告日期結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或清償方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅收益作出估計，當中涉及多項有關本集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，繼而影響未來年度的純利。



### 3 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團的主要業務為提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務、酒店業務及長租公寓業務。

收入指來自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入、酒店業務的收入及長租公寓業務的租金收入。

於綜合損益及其他全面收益表中確認的各類重大收入及銷售成本金額如下：

	2020年		2019年	
	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號</b>				
<b>範圍內客戶合同收入</b>				
隨時間確認的收入：				
物業管理服務	128,183	101,239	95,659	75,558
非業主增值服務	69,129	42,703	51,548	31,913
社區增值服務	42,462	19,922	54,587	32,427
酒店業務				
— 客房營運服務	12,869	12,694	16,620	15,349
	<u>252,643</u>	<u>176,558</u>	<u>218,414</u>	<u>155,247</u>
於某個時間點確認的收入：				
酒店業務				
— 銷售食品及飲料	188	111	216	152
	<u>188</u>	<u>111</u>	<u>216</u>	<u>152</u>
其他來源的收入				
投資物業的租金總額：				
長租公寓業務	1,918	1,287	2,110	1,357
酒店業務－租賃商業購物商場	1,954	889	1,734	849
	<u>3,872</u>	<u>2,176</u>	<u>3,844</u>	<u>2,206</u>
	<u>256,703</u>	<u>178,845</u>	<u>222,474</u>	<u>157,605</u>

附註：截至2020年12月31日止年度，來自本集團的關連方浙江宋都控股有限公司及其附屬公司（「宋都控股集團」）的收入佔本集團收入的36%（2019年：36%）。除宋都控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於年內，概無客戶佔本集團收入的10%或以上。

(i) 預期將於未來確認的各期間結束時現有客戶合同產生的收入

就物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團按其有權開具發票且直接對應迄今已完成的履約價值的金額確認收入。本集團選擇可行權宜方法，即不披露該等類型合同的剩餘履約責任。大多數物業管理協議無固定期限。一般而言，當對手方通知本集團不再需要有關服務時，非業主增值服務合同的期限將到期。

就涉及提供裝修裝飾服務的社區增值服務而言，於2020年12月31日，分配至本集團現有合同項下剩餘未履行(或部分未履行)的履約責任的交易價格總額為人民幣1,447,000元(2019年：人民幣10,013,000元)。該等金額包括本集團提供裝修裝飾服務(其據此從客戶獲得重大融資利益)的融資部分。

下表顯示本集團於日後提供裝修裝飾服務時，預期將就該等服務確認的收入：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	1,447	7,470
一年後但兩年內	—	2,543
	<u>1,447</u>	<u>10,013</u>

(b) 分部報告

本集團按根據業務線(包括物業管理服務及相應增值服務、酒店業務及長租公寓業務)劃分的分部管理其業務。本集團呈列以下分部的方式與就分配資源及評估表現向本集團主要營運決策者(「主要營運決策者」)內部匯報資料的方式一致。

- 物業管理服務及相應增值服務：該分部包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(包括諮詢及交付前服務以及其他服務)產生的收入。
- 酒店業務服務：該分部包括酒店營運、租賃酒店樓宇內的商業購物商場以及於該等場所提供食品及飲料以及配套服務產生的收入。
- 長租公寓業務：該分部包括於服務公寓樓宇內經營長租公寓。

**(i) 分部業績、資產及負債**

為評估分部表現及於分部間分配資源，本集團高級行政管理層按以下基準監察各可報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括所有由分部直接管理的有形、無形資產及流動資產。分部負債包括全部由分部直接管理的業務營運應佔的合同負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他負債。

收入及開支參考可報告分部所得銷售額以及該等分部產生或源自該等分部應佔資產折舊或攤銷的開支，分配至該等分部。分部收益包括本集團應佔本集團合營企業活動產生的收益。

**(ii) 地理資料**

本集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，本集團於年內的所有收入均來自中國。

於2020年及2019年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。

就截至2020年及2019年12月31日止年度的資源分配及分部表現評估向本集團最高行政管理層提供有關本集團可報告分部的資料載於下文。

	物業管理服務及 相應增值服務		酒店業務服務		長租公寓服務		對賬項目		總計	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入	239,774	201,794	15,011	18,570	1,918	2,110	-	-	256,703	222,474
分部間收入	20	255	-	-	-	-	(20)	(255)	-	-
可報告分部收入	<u>239,794</u>	<u>202,049</u>	<u>15,011</u>	<u>18,570</u>	<u>1,918</u>	<u>2,110</u>	<u>(20)</u>	<u>(255)</u>	<u>256,703</u>	<u>222,474</u>
可報告分部收益/ (虧損)										
(除稅前收益/ (虧損))	43,375	45,560	(220)	716	369	240	-	-	43,524	46,516
利息收入	1,357	3,232	11	5	4	3	-	-	1,372	3,240
利息開支	358	2,566	-	-	163	200	-	-	521	2,766
折舊及攤銷	452	444	4,022	3,816	971	971	-	-	5,445	5,231
可報告分部資產 (包括於合營企業的 權益)	264,478	197,536	26,651	30,493	2,247	3,129	(12,215)	(15,500)	281,161	215,658
於合營企業的投資	1,550	1,284	-	-	-	-	-	-	1,550	1,284
年內添置非流動 分部資產	2,583	500	-	19	-	-	-	-	2,583	519
可報告分部負債	155,661	124,421	18,670	22,478	1,772	320	(12,215)	(15,500)	163,888	131,719

#### 4 其他收入及其他虧損淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
政府補助 (附註(i))	3,238	40
其他	965	697
	<u>4,203</u>	<u>737</u>
其他虧損淨額		
出售一間合營企業的虧損淨額	-	(15)
提前終止一項租賃合同收入淨額	-	125
匯兌虧損淨額	-	(112)
	<u>-</u>	<u>(2)</u>

- (i) 截至2020年12月31日止年度，本集團收取有關政府就2019年冠狀病毒病（「COVID-19」）的影響而發放的補助收入人民幣2,636,000元（2019年：零）。

#### 5 除稅前收益

除稅前收益經（計入）／扣除下列各項後釐定：

##### (a) 融資收入淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	(1,372)	(3,240)
租賃負債的利息開支	110	259
合同負債的利息開支	411	2,507
	<u>(851)</u>	<u>(474)</u>

##### (b) 員工成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他福利	54,926	46,072
界定供款計劃的供款 (附註(i))	352	3,704
	<u>55,278</u>	<u>49,776</u>
計入：		
－ 銷售成本	45,681	43,248
－ 行政開支	9,597	6,528
	<u>55,278</u>	<u>49,776</u>

- (i) 本集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利撥資。供款根據當地市政府協定的僱員薪金的特定百分比計算。

除上述年度供款外，本集團概無其他重大責任支付與該等計劃有關的退休福利。

由於COVID-19的影響，政府自2020年2月起頒佈寬免社會保險等若干政策，以加快恢復經濟活動，因此截至2020年12月31日止年度寬免界定供款計劃的若干供款人民幣3,135,000元(2019年：零)。

### (c) 其他項目

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊費用		
— 物業、廠房及設備	4,175	3,936
— 使用權資產	250	281
— 投資物業	968	968
無形資產攤銷	52	46
減值虧損		
— 貿易應收款項	2,585	465
核數師酬金		
— 審核服務	1,600	58
上市開支	19,022	8,677
短期租賃相關開支	499	340
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	2,888	3,843

## 6 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

綜合損益及其他全面收益表中的稅項為：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	11,140	11,287
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(468)	(7)
	<u>10,672</u>	<u>11,280</u>

## 7 每股盈利

每股基本及攤薄盈利根據截至2020年12月31日止年度本公司權益股東應佔收益人民幣32,658,000元(2019年：人民幣35,142,000元)及已發行股份加權平均數2,400,000,000股(2019年：2,355,068,000股)(已就2021年1月18日的資本化發行作出調整)計算如下：

### 普通股加權平均數

	2020年	2019年
於1月1日已發行普通股	100,000,000	500
發行股份的影響(附註(i)(iii))	–	5,068,000
股份拆細的影響(附註(ii))	–	49,999,500
2021年1月18日資本化發行的影響(附註(iv))	2,300,000,000	2,300,000,000
於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,400,000,000</u>	<u>2,355,068,000</u>

(i) 於註冊成立日期，本公司的法定及已發行股本為500美元，分為500股每股面值1.00美元的股份。

(ii) 於2019年11月25日，本公司藉增設於所有方面與現有已發行股份享有同地位的額外49,500股每股面值1.00美元的股份，將其法定股本由500美元(分為500股每股面值1.00美元的股份)增加至50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)。

於2019年11月25日，每股面值1.00美元的法定及已發行股份拆細為100,000股每股面值0.00001美元的股份。因此，本公司於2019年11月25日前發行的500股每股面值1.00美元的股份其後拆細為50,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

(iii) 於2019年11月25日，本公司以代價約44,840,000港元(相當於人民幣40,334,500元)向本公司股東配發及發行額外50,000,000股每股面值0.00001美元的股份。

(iv) 於2021年1月18日，本公司透過將本公司股份溢價賬的進賬款項23,000美元撥充資本，按面值配發及發行合共2,300,000,000股入賬列作繳足的股份。

於資本化發行於2021年1月18日完成前尚未行使的普通股數目乃在資源並無相應變動的情況下，就尚未行使普通股數目的增加作出調整，猶如資本化發行已於最早呈列期間開始時發生。

由於截至2020年及2019年12月31日止年度並無已發行在外的潛在攤薄股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。



## 8 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關連方	8,545	2,276
— 第三方	29,001	20,092
減：虧損撥備	(7,851)	(5,266)
	<u>29,695</u>	<u>17,102</u>
其他債務人		
— 關連方	3,422	4,717
— 第三方	4,191	6,150
	<u>7,613</u>	<u>10,867</u>
按攤銷成本計量的金融資產	<u>37,308</u>	<u>27,969</u>
按金及預付款項		
— 與上市開支相關的預付款項	7,768	2,645
— 其他	6,008	3,055
	<u>13,776</u>	<u>5,700</u>
	<u><b>51,084</b></u>	<u><b>33,669</b></u>

貿易應收款項主要涉及提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及酒店業務而確認的收入。

### (a) 賬齡分析

於2020年12月31日，按收入確認日期的貿易應收款項(扣除虧損撥備)的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關連方		
0至180日	<u>8,545</u>	<u>2,276</u>
第三方		
0至180日	15,492	10,067
181至365日	4,330	3,602
一至兩年	1,328	1,157
	<u>21,150</u>	<u>14,826</u>
	<u><b>29,695</b></u>	<u><b>17,102</b></u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

## 9 貿易及其他應付款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 關連方	(a)	2,242	327
— 第三方	(b)	50,008	26,274
		<u>52,250</u>	<u>26,601</u>
其他應付款項			
— 關連方	(a)	1,711	1,711
— 按金	(c)	4,847	4,984
— 應付其他稅項及附加費		2,187	3,402
— 代表業主委員會收取的現金		8,501	5,778
— 來自業主的暫時收款	(d)	24,746	17,811
— 上市開支		11,767	—
— 其他		3,841	461
		<u>57,600</u>	<u>34,147</u>
按攤銷成本計量的金融負債		<u>109,850</u>	<u>60,748</u>
應計工資及其他福利		<u>15,778</u>	<u>14,071</u>
		<u>125,628</u>	<u>74,819</u>

(a) 應付關連方款項為無抵押且不計息。

(b) 貿易應付款項主要指供應商提供的分包服務(包括清潔、保安、園藝及養護服務)產生的應付款項。

(c) 按金主要指於裝修期間自業主收取的雜項裝修按金。

(d) 暫時收款指代表公用事業公司自業主收取的公用事業收費。

於2020年12月31日，根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關連方		
一年內	<u>2,242</u>	<u>327</u>
第三方		
一年內	43,629	21,579
一年後但兩年內	2,132	4,001
兩年後但三年內	3,581	158
三年以上	666	536
	<u>50,008</u>	<u>26,274</u>
	<u>52,250</u>	<u>26,601</u>

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

於2021年1月18日，本公司已成功於聯交所主板上市。經扣除上市開支後，上市籌集所得款項淨額約為133.2百萬港元。

本集團為浙江省物業管理行業中享負盛名的綜合物業管理服務供應商。本集團於1995年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有逾二十年經驗。根據中國指數研究院的數據，本集團於2017年、2018年、2019年及2020年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中分別排名第81、第71、第65及第56。本集團於2017年獲中企國質信(北京)信用評估中心評為「中國物業行業AAA級信用企業」、於2018年獲長風國際信用評價(集團)有限公司評為「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」。本集團於2019年通過參與杭州市江干區未來社區試點計劃，管理江干區採荷街道36個老舊小區。於2020年，本集團獲得政府街道辦事處「金牌管家」及「戰役先鋒」榮譽，並被億翰智庫及嘉和家業物業服務研究院評為「2020年中國物業企業城市服務項目五強」，以表彰本集團於城市未來社區建設的貢獻。

於2020年12月31日，本集團在中國的17個城市設有九間附屬公司及18間分公司(當中大多數位於浙江省)，向46項物業(包括27項住宅物業及19項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積約為8.2百萬平方米，總合約建築面積為11.3百萬平方米。本集團堅定穩步擴大管理面積的經營目標，積極開展第三方項目外拓，降低關連方比例，多種渠道實現規模增長。

下表載列本集團於2019年及2020年12月31日在管建築面積及在管項目個數之變動：

	於12月31日	
	2020年	2019年
在管建築面積(千平方米)	8,152	5,948
在管項目個數	46	29

於2020財年，本集團收入增加人民幣34.2百萬元至人民幣256.7百萬元。其中，物業管理服務為人民幣128.2百萬元、非業主增值服務為人民幣69.1百萬元、社區增值服務為人民幣42.5百萬元及其他業務為人民幣16.9百萬元。

本集團的收入主要來源於四條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)其他業務。

## 物業管理服務

本集團物業管理服務主要向住宅及非住宅項目提供保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。於2020年12月31日，本集團在管項目達46個，較2019年12月31日新增17個項目（其中，獨立第三方物業開發商外拓項目7個）。在擴大業務版圖方面，本集團積極拓展業務管理半徑，於本報告期內新增上海、紹興、昆山、貴港、台州及柳州六家分公司，並於吉林及寧波兩地新設立附屬公司。在業務類型方面，本集團立足於住宅物業管理主業，提高住宅物業品牌價值。住宅物業的物業管理服務的收入由2019財年的人民幣59.0百萬元上升至2020財年的人民幣85.1百萬元，增長44.2%，高於2020財年總收入增長率15.4%。同時，本集團也於本報告期內訂立酒店、教育園區等管理項目相關的協議，多元化本集團業務收入基礎。由於本集團在降低關連方交易方面的努力，獨立第三方物業開發商所開發物業的在管建築面積由2019年12月31日2.6百萬平方米上升至2020年12月31日3.4百萬平方米，同比增長30.8%；於2020財年，向獨立第三方開發的物業提供物業管理服務產生的收入為人民幣38.3百萬元，較2019財年的人民幣8.0百萬元增加378.8%。本集團本著「擴大規模、立足主業、走向市場」的理念，致力於為業主及住戶提供優質的物業管理服務。

下表載列本集團於2020財年及2019財年各業務線的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年 (人民幣千元)	%	2019年 (人民幣千元)	%
物業管理服務	128,183	49.9	95,659	43.0
非業主增值服務	69,129	26.9	51,548	23.2
社區增值服務	42,462	16.6	54,587	24.5
其他業務	16,929	6.6	20,680	9.3
酒店業務	15,011	5.8	18,570	8.3
長租公寓業務	1,918	0.8	2,110	1.0
總計	256,703	100.0	222,474	100.0

下表載列本集團於2019財年及2020財年物業管理收入總額及於2019年及2020年12月31日在管建築面積（按物業類型劃分）：

	於/ 截至12月31日止年度							
	2020年		2019年		2020年		2019年	
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%
住宅物業	85,095	66.4	6,026	73.9	58,958	61.6	4,206	70.7
非住宅物業	43,088	33.6	2,126	26.1	36,701	38.4	1,742	29.3
總計	<u>128,183</u>	<u>100.0</u>	<u>8,152</u>	<u>100.0</u>	<u>95,659</u>	<u>100.0</u>	<u>5,948</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團於2019財年及2020財年物業管理收入總額及於2019年及2020年12月31日在管建築面積明細（按開發商類型劃分）：

	於/ 截至12月31日止年度							
	2020年		2019年		2020年		2019年	
	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%	收入 (人民幣千元)	%	在管建築面積 (千平方米)	%
宋都基業集團 <sup>(附註1)</sup>								
獨立開發及合作開發 的物業	89,919	70.1	4,797	58.8	87,695	91.7	3,352	56.4
獨立第三方物業 開發商開發的物業	38,264	29.9	3,355	41.2	7,964	8.3	2,596	43.6
總計	<u>128,183</u>	<u>100.0</u>	<u>8,152</u>	<u>100.0</u>	<u>95,659</u>	<u>100.0</u>	<u>5,948</u>	<u>100.0</u>

附註1： 宋都基業投資股份有限公司及其附屬公司

## 非業主增值服務

非業主增值服務涵蓋物業開發、建設、設計等流程，是主要為房地產開發商等非業主提供的增值服務。本報告期內，本集團實現非業主增值服務收入年增長率34.2%，從2019財年人民幣51.5百萬元上升至2020財年人民幣69.1百萬元。

本集團依託於與宋都基業投資股份有限公司及其附屬公司（「宋都基業集團」）的長期業務合作，獲得非業主增值服務項目。於2020年12月31日，本集團儲備項目19個，儲備項目總建築面積共計3.2百萬平方米。同時，本集團也積極外拓獨立第三方客戶，於報告期內自獨立第三方物業開發商獲得5個新項目。

## 社區增值服務

本集團積極發展社區增值服務，基於住戶生活需求，打造多元化的生活服務場景。本集團於報告期內建成後台集中控制中心，實現模塊升級及人員優化，從而提高運營管理效率。同時，本集團於2020年與一間軟件開發公司合作，開發建設生活服務應用程序，將後台集中控制中心與線上平台相結合，升級各類增值服務管理系統和增加服務內容。

本報告期內，本集團實現社區增值服務收入人民幣42.5百萬元，收入主要來源於物業維修及維護、廢物清潔、收取共用實業費用、裝修裝飾及社區空間服務。

## 其他業務

### 酒店業務

本集團於報告期間內通過附屬公司杭州宋都嘉和酒店管理有限公司（「宋都嘉和」）運營杭州西湖河坊街亞朵酒店。2020財年酒店業務收入為人民幣15.0百萬元，主要來源於酒店房費、餐飲服務及個人護理產品銷售。

### 長租公寓業務

本集團通過其附屬公司宋都嘉和在杭州開展長租公寓業務，其業務模式為向業主承租公寓，然後分組給租戶。於2020財年，長租公寓業務實現收入人民幣1.9百萬元。

於2020財年，本集團與宋都基業集團達成協議，據此，本集團就宋都基業集團擁有的物業提供公寓管理服務。該業務模式將專注於集中式公寓管理，其收入將主要來自長租公寓業務總收入的固定百分比。

## 未來展望

- 本集團致力於打造長三角地區的頂尖物業服務供應商品牌，計劃進一步於長三角地區透過多種渠道擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分佈。
- 本集團計劃透過政府政策推動的未來社區試點工作，參與改善城市老舊小區的居住環境和物業管理水平，擴大管理規模和收入基礎，提升品牌價值。



- 本集團亦計劃利用先進技術創建智慧社區，以提高營運效率、提升成本效益及客戶滿意度。
- 本集團將繼續拓展服務種類，擴大社區增值服務範圍，以滿足客戶多樣化的需求，創造額外價值。

## 財務回顧

### 收入

於2020財年，本集團收入達人民幣256.7百萬元，較2019財年222.5百萬元，年比增長率15.4%。

**物業管理服務：**物業管理服務主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。本集團的在管物業組合包括住宅物業與非住宅物業。本集團2020財年錄得收入人民幣128.2百萬元，較2019財年收入人民幣95.7百萬元，年比增長率34.0%，佔本集團2020財年總收入49.9%，是集團主要收入來源。收入的快速增長主要得益於本集團在管建築面積的增長和在管項目數量的增加。

**非業主增值服務：**非業主增值服務是指本集團向非業主（主要為房地產開發商）提供一系列增值服務。該等服務主要包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該等服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。本集團於2020財年錄得收入人民幣69.1百萬元，相較於2019財年的收入人民幣51.5百萬元，年比增長率34.2%，佔本集團2020財年總收入的26.9%。收入的增加主要得益於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務的新項目增加。

**社區增值服務：**社區增值服務是指本集團向客戶（主要為業主及住戶）提供一系列社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務。本集團於2020財年錄得收入人民幣42.5百萬元，相較於2019財年收入人民幣54.6百萬元，佔本集團2020財年總收入16.6%，年比下降22.2%，佔本集團2020財年總收入的16.5%。社區增值服務收入的下降，主要是由於浙江省政府鼓勵房地產開發商開發及銷售精裝房導致業主對毛坯房標準化裝修改造服務的需求下降。



**其他業務：**其他業務包括酒店業務及長租公寓業務。本集團於2020財年錄得收入人民幣16.9百萬元，佔本集團2020財年總收入6.6%，相較於2019財年收入人民幣20.7百萬元下降18.4%。其他業務收入的下降，主要歸因於新冠肺炎疫情導致客戶減少造成酒店業務收入減少。

## **銷售成本**

本報告期內，本集團的銷售成本由2019財年人民幣157.6百萬元增長13.5%至2020財年人民幣178.8百萬元，主要是由於業務拓展帶來的在管項目及員工增加。

## **毛利及毛利率**

基於上述因素，本集團於本報告期內毛利由2019財年人民幣64.9百萬元增長至2020財年人民幣77.9百萬元，年比增長率為20.0%。本集團的毛利率由2019財年29.2%上升至2020財年30.3%，上升1.1個百分點，主要是由於社區增值服務的毛利率進一步提升。

物業管理服務毛利由2019財年人民幣20.1百萬元上升33.8%至2020財年人民幣26.9百萬元，2020財年毛利率與2019財年維持穩定，為21.0%。

非業主增值服務毛利由2019財年人民幣19.6百萬元上升34.7%至2020財年人民幣26.4百萬元，2020財年毛利率相較於2019財年上升0.1個百分點，為38.2%。

社區增值服務毛利由2019財年人民幣22.2百萬元上升1.4%至2020財年人民幣22.5百萬元，毛利率由2019財年40.6%上升12.5個百分點至2020財年53.1%。上升主要是由於社區增值服務的業務結構變動所致。

其他業務毛利由2019財年人民幣3.0百萬元下降至2020財年人民幣1.9百萬元，毛利率由2019財年14.4%下降至2020財年11.5%。下降主要是由於新冠肺炎疫情導致客戶數量減少，造成酒店業務的收入下降。

## **其他收入**

本報告期內，本集團其他收入為人民幣4.2百萬元，較2019財年人民幣0.7百萬元增長500.0%，主要是由於為防控新冠肺炎疫情對物業管理公司發放更多政府補助。

## **銷售及營銷開支**

本集團銷售及營銷開支於2020財年及2019財年均維持穩定。

## 行政開支

本報告期內，本集團行政開支由2019財年的人民幣19.2百萬元上升至2020財年人民幣36.2百萬元，年比增長率88.5%，主要是由於2020財年產生上市開支人民幣19.0百萬元，較2019財年上市開支人民幣8.7百萬元上升118.4%。剔除上市開支後2020財年及2019財年的行政開支分別為人民幣17.2百萬元及10.5百萬元，年比增長率63.8%，主要是業務拓展、員工人數增加導致的職工薪酬和辦公費增長，以及中介機構服務費增長所致。

## 貿易應收賬款減值虧損

本報告期內，本集團貿易應收賬款減值虧損由2019財年的人民幣0.5百萬元上升至2020財年的人民幣2.6百萬元，主要由於業務增長以及貿易應收賬款增加導致壞賬撥備增加。

## 融資收入淨額

本報告期內，本集團的融資收入淨額由2019財年人民幣0.5百萬上升至2020財年人民幣0.9百萬元，主要是由於合同負債的利息開支下降。

## 分佔合營公司收益及虧損

本報告期內，本集團錄得分佔一間合營公司杭州宏合環境工程有限公司收益人民幣0.3百萬元，較2019財年收益人民幣0.9百萬元，年比下降66.7%，主要由於本報告期內上述合營公司業績下降。

## 稅前收益

本報告期內，本集團稅前收益為人民幣43.5百萬元，較2019財年人民幣46.5百萬元下降6.5%，主要是由於2020財年產生上市開支人民幣19.0百萬元，較2019財年人民幣8.7百萬元上升118.4%。剔除上市開支影響，2020財年稅前收益為人民幣62.5百萬元，較2019財年人民幣55.2百萬元上升13.2%，主要是由於毛利增長人民幣13.0百萬元。

## 所得稅

本報告期內，本集團所得稅開支由2019財年人民幣11.3百萬元下降5.6%至2020財年人民幣10.7百萬元，主要是由於本集團於本年度除稅前收益下降導致所得稅費相應減少。

## 年內收益

本報告期內，本集團的年內收益為人民幣32.9百萬元，較2019財年人民幣35.2百萬元下降6.5%，主要是由於本年度產生上市開支人民幣19.0百萬元，拉低了年內收益。剔除上市開支及稅後影響，本集團2020財年經調整淨收益為人民幣47.1百萬元，較2019財年人民幣41.7百萬元上升12.9%。

## **流動資產、財務資源及流動比率**

本集團於2020財年維持令人滿意的財務狀況。於2020年12月31日，流動資產為人民幣252.5百萬元，較2019年12月31日人民幣184.9百萬元增加36.6%。

於2020年12月31日，本集團的現金及等價物達到人民幣192.2百萬元，同比2019財年人民幣137.6百萬元增加39.7%，主要由於經營活動現金淨流入的增長。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2019年12月31日的1.44倍增長至2020年12月31日的1.54倍。

本集團於2020年12月31日的總權益為人民幣117.3百萬元，同比2019年12月31日人民幣83.9百萬元增加39.8%，主要是由於淨收益的增長、留存收益增加。

## **物業、廠房及設備**

於2020年12月31日，本集團物業、廠房及設備為人民幣22.3百萬元，較2019年12月31日人民幣23.9百萬元下降6.7%，主要是由於累積折舊增加。

## **或然負債**

於2020年及2019年12月31日，本集團無任何或然負債。

## **資產抵押**

於2020年及2019年12月31日，概無本集團資產做抵押。

## **貿易及其他應收款項**

於2020年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣51.1百萬元，較2019年12月31日人民幣33.7百萬元，增長率51.6%，主要由於業務拓展及收入增加，導致相應的貿易應收賬款增加。

## **貿易及其他應付款**

於2020年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣125.6百萬元，較2019年12月31日人民幣74.8百萬元，增長率67.9%，主要由於業務拓展而導致的第三方外包費用增長。

## **人力資源**

於2020年12月31日，本集團總共僱用694僱員。本集團本報告期內的員工成本為人民幣55.3百萬元（2019年：人民幣49.8百萬元）。

## **重大投資、收購及出售**

本公司於本報告期內概無任何重大投資、收購及出售。

## 面對的外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限。然而，由於上市所得款項以港元計值，港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對所涉及的風險。

## 末期股息

董事會不建議就截至2020年12月31日止年度派付任何末期股息（2019年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席本公司股東週年大會（「股東週年大會」）暨於會上投票的股東會，本公司將於2021年6月2日（星期三）至2021年6月7日（星期一）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票於2021年6月1日（星期二）下午四時三十分前送交本公司之香港過戶登記處分處香港中央政權登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

## 遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責度。於截至2020年12月31日止年度，本公司並非上市公司，故並無遵守企業管治相關守則條文的規定。自上市日期至本公告日期止期間，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載之所有適用守則條文。

## 審核委員會和全年業績審閱

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括劉國輝先生、章靖忠先生、許榮年先生，而劉國輝先生為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司管理層檢討本年度業績以及本集團所採用之會計政策及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括檢討本集團2020財年之綜合財務報表。

## 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司做出特定查詢後，各董事均確認，其自上市日期直至本公告日期一直遵守標準守則。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

自上市日期直至本公告日期止，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，自上市日期至本公告日期止，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司已發行總股本最少25%由公眾人士持有。

## 本報告期後事項

於本報告期末後發生下列事件：

- i) 於2021年1月18日，通過首次公開發售，本公司以每股股份0.25港元的發售價發行800,000,000股每股面值0.00001美元的股份。此次發行的所得款項淨額合計約為133.2百萬港元（扣除包銷費用、佣金及相關費用後）。
- ii) 於2021年3月1日，董事會宣佈沈光明先生因其他業務承諾已辭任執行董事；且朱軼樺先生獲委任為本公司執行董事兼執行總裁。

## 上市所得款項用途

上市所得款項淨額擬按照本公司日期為2020年12月31日之招股章程之「未來計劃及所得款項用途」一節所載之用途分配使用，有關詳情載列如下：

— 約48%用於收購、投資業務專注於向長三角地區（尤其是杭州）及本集團根據市場需求認為屬合適的其他城市的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟。截至本公告日期，該部分款項尚未動用；

— 約12%用於投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務，主要涉及提供物業管理服務及各類社區增值服務。截至本公告日期，該部分款項尚未動用；



- 約15%透過利用先進科技(如使用電子巡邏系統及智能門禁、引進智能產品和服務以及利用數碼設備)創建智慧社區；及為業主及住戶開發移動應用程式。截至本公告日期，該部分款項尚未動用；
- 約15%用於探索、擴展及擴大社區增值服務，包括為業主及住戶提供入住及遷出服務、家居服務、家庭清潔及洗衣服務、托兒、保姆及護老服務；以及擴大其他業務，尤其是長租公寓業務。截至本公告日期，該部分款項尚未動用；及
- 約10%用於為營運資金及其他一般企業用途提供資金。截至本公告日期，該部分款項已動用8.3%，主要用於支付上市後相關中介服務費。

## 畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所已就本公告所載本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，因此核數師並無提出任何鑒證結論。

## 於聯交所及本公司網站刊載全年業績公告及年度報告

本全年業績公告已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))及本公司網站(<http://songduwuye.com>)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司本報告期內之年度報告將在適當時候寄發予本公司股東及於聯交所及本公司網站刊載。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2021年6月7日(星期一)舉行，而召開股東週年大會的通告及通函將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊登，並寄發予本公司股東。

承董事會命  
宋都服務集團有限公司  
主席  
俞昀

香港，2021年3月31日

於本公告日期，董事會由四名執行董事，分別為俞昀女士(主席)、朱瑾女士(首席執行官)、朱軼樺先生及程華勇先生；以及三名獨立非執行董事，分別為章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生組成。